RESEARCH HIGHLIGHT

October 2005

Socio-economic Series 05-029

ISSUES AND STRATEGIES FOR SHARED ACCOMMODATION

INTRODUCTION

The intent of this study was to answer the question: "Considering that sharing accommodation is a good economic strategy for single people, what strategies could facilitate this housing arrangement?" Other objectives were to identify

- barriers to shared housing
- strategies to successfully facilitate sharing in the private rental market in order to increase housing affordability
- practices used outside the supportive housing sector which could be adopted by supportive housing providers
- factors that are difficult to replicate in supportive housing

The research activities focused on single adults under the age of 65 (including students) who either share voluntarily as an affordability strategy in the private rental market or who, because of their special needs dependencies, are living in supportive housing. Emergency or transitional accommodation, homeowners with rooms or secondary suites to rent, generic rooming houses, intentional communities, or seniors' match-and-share programs were considered outside the scope of the research.

The study was initiated in October 2004 and completed in June 2005.

METHODOLOGY

The information for this study came from two major sources: (1) a literature review and (2) interviews with stakeholders including tenants who share in the private rental market, supportive housing residents, supportive housing managers and housing help agencies. The literature review focused mainly on materials published in Canada and the United States since 1990; however, earlier material was considered if relevant. The findings of the literature review, including identified gaps, informed the development of the interview guides for tenants and other stakeholders.

The fieldwork for this study was conducted in Ottawa, Vancouver, Montréal and Gatineau. Sixty tenants and staff from 19 agencies were interviewed. A combination of face-to-face and telephone interviews was used to collect the information from each stakeholder group. The method used depended on respondent preference and feasibility.

FINDINGS

Is sharing a good housing option for single people? Based on the literature review and the interviews conducted with home sharers, it would appear that the answer is a cautious yes.

The sharing of accommodation tends to be a temporary situation averaging one to five years for most home sharers during periods of financial instability. Students and young employed people who were interviewed perceived sharing as a temporary situation, a cost saving vehicle, and a necessary part of a continuum of housing as they "moved up the ladder."

Advantages of shared accommodation

There are powerful incentives to share, especially for low-income earners, students, and single people in receipt of social assistance who cannot afford to live on their own. These included: financial benefits, security, companionship and independence (assistance which is needed because of illness or disability).

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Similarly, supportive housing providers and residents cited assistance with living expenses, safety and reduced isolation, as the main benefits to those in shared supportive living arrangements.

Challenges of shared accommodation

Considerable interpersonal efforts are required to make shared accommodation arrangements work. According to the literature, a lack of interpersonal skills, personal dysfunctions and disruptive lifestyle choices that play out in common spaces are the most significant barriers to successful shared accommodation arrangements. Despite the potential benefits for low-income households of this approach, poverty can also increase obstacles to successful accommodation sharing. The poor have fewer financial resources to deal with emergencies and often have less stability in their life circumstances.

Regardless of the motivation to share, housemate conflict was noted as the major reason for seeking other accommodation.

Both the literature and the interviews revealed that conflicts often arise when it comes to the sharing of finances. Sharers in rented houses and apartments are jointly responsible for rent and utilities. Therefore, in order for shared accommodation to be a financial benefit for people, there must be a means to ensure that people meet their financial responsibilities.

According to the interviews, lack of privacy is a big issue among people who share accommodation in the private rental market as well as in the supportive housing sector. Almost all housing units continue to be designed for the traditional nuclear family or affluent empty-nesters. When conventional housing is used as shared accommodation, key informants and tenants cited insufficient space as the major design barrier to sufficient privacy.

Supportive housing

The literature and housing providers agreed that the sharing of accommodation is especially challenging for those living with mental illness or attempting to control addictive behaviour. The increased stress of coping with a shared living arrangement can lead to exacerbation of an existing mental illness, addiction relapse, new mental health problems, and an inability to focus on goals such as going to school or finding steady employment. An additional challenge may be coping with roommates chosen for you, which is the general practice, according to interviewed supportive housing providers.

Supportive housing providers spoke with a common voice about the need to limit the number of residents living together. In general, supportive housing providers saw supported housing, where people live independently with portable supports, as the model for the future.

STRATEGIES THAT MAXIMIZE SUCCESS

What becomes apparent is the similarity of factors supporting successful housing outcomes for individuals living together in either market rent or supportive housing. Specifically they are:

- a clear understanding of individual expectations and capabilities is used during the matching process;
- sharers are able to assume responsibility for shared finances and household tasks;
- sharers have the ability to resolve conflict productively, or manage disruptive behaviour, with or without supports;
- layout of the proposed housing offers the right balance between private and common space.

Flexibility is the most cited characteristic of successful home sharers. The study identified three specific strategies that housing providers and home sharers can use to maximize their success.

1. Tools to Facilitate Matching

The study identified strategies and tools that could be applied more widely to support sharing arrangements. Although most are directed at seniors and those wishing to share homes they own, they are just as applicable to anyone living in shared housing. Existing resources could easily be revised and made available through agencies that deal regularly with low-income singles who look at sharing as an affordability measure.

There are many different kinds of shared rental arrangements and different sets of laws that apply to them. Community Legal Education Ontario (CLEO) has recently launched an interactive website, **www.cleo.on.ca/roommates**, as a tool to help people who share rental accommodation identify which laws apply to their situation and their related rights and responsibilities[1].

The market tenants who self-select for sharing could benefit from access to some of these useful tools. Many of them came to their workable, successful sharing arrangements through trial and error which, while useful for maturation, might be more easily achieved if they could start with some simple checklists and template agreements. This is clearly an area that deserves some attention as a means towards the goal of facilitating successful sharing for affordability.

[1] Also see CMHC's *Your Guide to Renting a Home* **www.cmhc.ca**

2. Conflict Resolution Intervention

It became clear from reading any practical advice on the interpersonal success factors of home sharing that the chief social skill required is conflict resolution. The ability to name issues, discuss them without becoming defensive, avoiding blame, being open to various solutions, and coming to an agreement on how to deal with problems is essential. People must have communication and negotiation skills to handle conflict resolution in a productive manner. In the case of supportive housing, the conflict resolution role is often played by a support staff worker rather than the tenants themselves.

Another service offered by both supportive housing providers and match-and-share agencies is conflict resolution when things go wrong. This is an invaluable intervention that can salvage sharing situations otherwise headed for failure. Skilled supportive housing staff regularly do third party mediation and conflict resolution on an informal basis as part of their work in helping vulnerable people achieve a positive residential environment. Match and share agencies sometimes, but not always, offer follow-up intervention to their clients to help them work out conflicts that are threatening the arrangement.

In the private market sector, a number of different approaches could work to either extend the "life" of a shared arrangement (i.e. conflict resolution services and tools) or make the arrangement more pleasant by improving the design of shared housing. Most promising among these solutions (and least costly) is the creation of "self-help" tools that could be made available to potential home sharers.

Self-help materials could be made available through housing help offices or from a website. Housing help agencies are well positioned to support those seeking shared accommodation. Where funding is available for staffing and implementing programming to match and support home sharers, such services are well used.

3. Design Features

The results of the field research confirm the findings of the literature review on the contribution of good design to the success of shared housing arrangements. The factors that facilitate success are

- provisions for privacy and quiet
- clear division of areas by function rather than open concept
- some choice and variety in common spaces
- separation of private and common spaces
- not too many people sharing a bathroom
- enough room in the kitchen to accommodate more than one or two people preparing food
- soundproofing
- durability of finishes
- a normal home-like appearance

In the case of supportive housing, smaller buildings are deemed more successful than larger ones when considering the quality of life of residents.

Good design can mitigate some of the minor lifestyle conflicts that can be expected to arise in any sharing situation, or poor design can exacerbate those minor annoyances so that they escalate into major problems. Good communication, respect and preventative rules can compensate for poor design. However, with unskilled sharers and lifestyle dysfunctions, poor design can lead to the breakdown of a shared housing arrangement.

CONCLUSION

Home sharing can be a viable affordable housing option for single people, particularly those on low income and those who may be at risk for homelessness. However, home sharing, whether it occurs in the private market rent sector or in the supportive housing sector, presents challenges to both the home sharers themselves and their housing providers.

A high level of interpersonal skills and processes for conflict resolution are key in both sectors.

The study identified strategies that housing providers and home sharers can use to maximize the likelihood of success

- tools to facilitate matching
- conflict resolution intervention
- design features

CMHC Project Manager: Anna Lenk

Consultant: Social Data Research Ltd. with SPARC-BC and Luba Serge

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our website at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7
Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

©2005, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by CMHC 07-09-05

OUR WEBSITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

64851

LE POINT EN RECHERCHE

Octobre 2005

Série socio-économique 05-029

ENJEUX ET STRATÉGIES EN MATIÈRE D'HABITATION PARTAGÉE

INTRODUCTION

Le but de la présente étude consistait à donner suite à la question : « Vu que l'habitation partagée constitue une bonne stratégie économique pour les personnes vivant seules, quelles sont les mesures qui pourraient favoriser ce mode d'habitation ? » L'étude voulait aussi cerner :

- les obstacles à l'habitation partagée
- les stratégies permettant de bien favoriser l'habitation partagée au sein du marché locatif privé en vue d'accroître l'abordabilité du logement
- les méthodes employées à l'extérieur du secteur des logements-services que pourraient adopter les organismes offrant ce type d'habitation
- les facteurs difficiles à reconstituer dans les logements-services

La recherche a porté sur les adultes vivant seuls, âgés de moins de 65 ans (étudiants compris) qui partagent volontairement leur logement y voyant là une mesure d'abordabilité au sein du marché locatif privé ou qui habitent un logement en milieu de soutien (ou logement-services) en raison de leurs besoins particuliers. On a cependant jugé que les logements de secours ou de transition, les chambres ou les appartements accessoires à louer, les maisons de chambres, les collectivités intentionnelles ou les programmes de jumelage et de partage d'habitation pour aînés débordent du cadre de la présente recherche.

L'étude a débuté en octobre 2004 pour se terminer en juin 2005.

MÉTHODE

L'étude tire ses renseignements de deux principales provenances : un dépouillement documentaire et des entrevues auprès d'intervenants, dont des locataires qui partagent un logement du marché locatif privé, des occupants de logements-services, des gestionnaires de logements-services et d'organismes dispensant de l'aide en matière d'habitation. Le dépouillement documentaire a été principalement consacré aux ouvrages publiés au Canada et aux États-Unis depuis 1990; par contre, on a tenu compte des ouvrages antérieurs s'ils s'avéraient pertinents. Les résultats du dépouillement, y compris les lacunes relevées, ont rendu possible la création de guides d'entretien à l'intention des locataires et autres intervenants.

L'étude a été menée à Ottawa, Vancouver, Montréal et Gatineau. Soixante locataires et le personnel de 19 agences ont été interviewés. On a recueilli des renseignements auprès de chacun des groupes cibles en effectuant des entrevues personnelles et téléphoniques, la méthode retenue dépendant de la préférence des répondants ou de sa faisabilité.

RÉSULTATS

L'habitation partagée est-elle une option de logement qui convient aux personnes vivant seules? D'après le dépouillement documentaire et les entrevues menées auprès des occupants de logements partagés, la réponse est affirmative, mais teintée de prudence.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

L'habitation partagée répond généralement à une situation temporaire durant, dans la majorité des cas, de un à cinq ans, en période d'instabilité financière. Les étudiants et les jeunes employés qui ont été interviewés considéraient l'habitation partagée comme une situation temporaire, une façon de réaliser des économies et un élément essentiel du continuum du logement selon leur capacité à gravir les échelons.

Avantages de l'habitation partagée

De puissants incitatifs motivent les gens à partager l'habitation, surtout les personnes à faible revenu , les étudiants et les personnes vivant seules recevant des prestations d'aide sociale, qui ne peuvent pas s'en sortir par leurs propres moyens. Ce sont les avantages financiers, la sécurité, la compagnie et l'autonomie (aide requise en raison de maladie ou d'incapacité).

De même, les organismes et occupants de logements-services ont cité parmi les principaux avantages l'aide accordée pour faire face au coût de la vie, la sécurité et le sentiment de se sentir moins isolés.

Défis de l'habitation partagée

Pour fonctionner, l'habitation partagée requiert des efforts interpersonnels considérables. D'après la documentation consultée, le manque d'aptitudes interpersonnelles, les dysfonctions personnelles et le choix de style de vie dérangeant qui se manifestent dans les aires communes constituent les principaux obstacles à l'habitation partagée. En dépit des avantages éventuels reliés à cette stratégie pour les ménages à faible revenu, la pauvreté peut également nuire aux chances de réussite. Les personnes pauvres disposent de moins de ressources financières pour composer avec les situations d'urgence et leur vie accuse souvent moins de stabilité.

Peu importe leur motivation à partager l'habitation, les répondants ont indiqué que les conflits avec leur colocataire les incitaient principalement à se chercher un autre logement.

La documentation et les entrevues révèlent que les conflits surgissent bien souvent lorsqu'il est question de partager les finances. Le paiement du loyer et des services publics incombe aux deux locataires des maisons ou appartements locatifs. Par conséquent, pour que l'habitation partagée procure un avantage financier aux gens, il faut instaurer un moyen de faire en sorte que les gens respectent leurs obligations financières.

Selon les entrevues, le manque d'intimité est un enjeu majeur chez les gens qui partagent un logement autant au sein du marché locatif privé que du secteur des logements-services. Presque tous les logements continuent d'être conçus pour les familles traditionnelles ou les ménages à l'aise maintenant sans enfants. Lorsque le logement conventionnel sert d'habitation partagée, les spécialistes et les locataires consultés ont indiqué le manque d'espace comme principal obstacle à l'intimité.

Logements-services

La documentation et les organismes de logement conviennent que l'habitation partagée pose un défi particulièrement difficile aux gens ayant une maladie mentale ou aux prises avec un problème de dépendance. Le stress accru de devoir composer avec le partage de l'habitation peut aggraver la maladie mentale, entraîner une rechute, donner lieu à de nouveaux problèmes de santé mentale et aboutir à l'incapacité de concentrer son attention sur des objectifs comme aller à l'école ou se trouver un emploi. Un défi peut être de composer avec un colocataire désigné, ce qui semble être pratique courante selon les représentants d'organismes de logements-services interviewés.

Les organismes de logements-services ont exprimé d'une seule et même voix la nécessité de limiter le nombre d'occupants partageant la même habitation. En règle générale, ces organismes considèrent le logement en milieu de soutien, où les gens mènent une vie autonome grâce à du soutien transférable, comme le modèle pour l'avenir.

STRATÉGIES OPTIMALISANT LES CHANCES DE RÉUSSITE

Ce qui en ressort, c'est la similitude des facteurs de réussite parmi les gens qui partagent un logement locatif du marché ou un logement en milieu de soutien. Voici précisément en quoi ils consistent :

- une compréhension claire des attentes et capacités des personnes au cours du processus de jumelage;
- les colocataires sont en mesure d'assumer la responsabilité du partage des finances et des travaux ménagers;
- les colocataires sont en mesure de résoudre les conflits d'une façons profitable, de gérer les comportements dérangeants, avec ou sans aide;
- l'agencement du logement proposé offre le bon dosage d'aires privées et d'aires communes.

La flexibilité est la raison la plus citée qui explique la réussite du mode d'habitation partagée. L'étude a permis de relever trois stratégies précises que les organismes de logement et les colocataires peuvent adopter pour optimaliser leurs chances de réussite.

1. Outils pour faciliter le jumelage

L'étude a permis de relever des mesures et des outils qui pourraient servir plus largement à soutenir la notion d'habitation partagée. Bien que la plupart soient destinés aux aînés et aux personnes désireuses de partager la maison qui leur appartient, ils s'appliquent tout aussi bien à quiconque partage un logement. Les ressources en place pourraient facilement faire l'objet d'une révision et être offertes par les organismes qui composent périodiquement avec les personnes à faible revenu vivant seules, qui envisagent l'habitation partagée comme une mesure d'abordabilité.

Il existe de nombreuses sortes de logements locatifs partagés et bien des lois les régissent. Community Legal Education Ontario (CLEO) a récemment lancé un site Web interactif, **www.cleo.on.ca/roommates**, un outil pour aider les gens qui partagent un logement locatif. Il peut aider les locataires à trouver les lois qui s'appliquent à leur situation de même qu'à connaître leurs droits et responsabilités inhérents[1].

Les locataires du marché qui choisissent eux-mêmes de partager leur logement pourraient tirer parti du recours à certains de ces outils utiles. Bon nombre sont parvenus, après maintes tentatives, à des arrangements viables et fructueux qui pourraient être réalisés avec plus de facilité s'ils commençaient par de simples listes de vérification et modèles d'ententes. Il s'agit manifestement d'un domaine qui mérite une certaine attention en vue de favoriser la réussite de l'habitation partagée à des fins d'abordabilité.

2. Intervention en matière de résolution de conflits

Il devient évident à la lecture de tout conseil d'ordre pratique sur les facteurs de réussite interpersonnelle de l'habitation partagée que la principale aptitude sociale requise réside dans la résolution de conflits. L'aptitude à désigner les enjeux par leur nom, à en discuter sans adopter une attitude défensive, à éviter le blâme, à manifester de l'ouverture à l'égard des différentes solutions et à parvenir à une entente quant aux moyens de composer avec les problèmes, est essentielle. Les gens doivent posséder des aptitudes en matière de communication et de négociation pour régler les conflits de façon productive. Dans le cas des logements-services, le règlement des conflits est bien souvent confié à un travailleur de l'organisme de soutien plutôt qu'aux locataires eux-mêmes.

Aussi bien les organismes de logements-services que les organismes de jumelage et partage offrent de régler les conflits lorsque la situation tourne mal. C'est une intervention inestimable qui permet de récupérer une situation d'habitation partagée qui autrement serait vouée à l'échec. Le personnel qualifié d'organismes de logements-services offre régulièrement les services de médiation et de résolution de conflits d'une tierce partie, sans caractère officiel, dans le cadre de leur travail en vue d'aider les gens vulnérables à obtenir un milieu de vie favorable. Les organismes de jumelage et de partage d'habitation offrent parfois, mais pas toujours, une intervention de suivi à leurs clients pour les aider à surmonter les conflits en matière d'habitation.

Dans le secteur privé, différentes démarches pourraient permettre de prolonger la « durée » du partage d'habitation (ex. : services et outils en matière de résolution de conflits) ou de rendre l'arrangement davantage plaisant en améliorant le concept de l'habitation partagée. Les solutions les plus prometteuses (et les moins coûteuses) résident dans la création d'outils « d'entraide » qui pourraient être offerts aux candidats à l'habitation partagée.

La documentation d'entraide pourrait être offerte par l'intermédiaire de bureaux d'aide au logement ou à partir d'un site Web. Les organismes d'aide au logement sont bien placés pour soutenir les personnes à la recherche d'une habitation à partager. Lorsqu'on dispose de fonds pour assurer la dotation en personnel et la mise en oeuvre de programmes de jumelage et de partage à l'intention des colocataires, ces services sont bien utilisés.

3. Caractéristiques conceptuelles

Les résultats de la recherche sur le terrain corroborent ceux qui ont été obtenus lors du dépouillement documentaire sur l'apport d'un bon concept à la réussite de l'habitation partagée. Les facteurs favorisant la réussite sont les suivants

- dispositions visant l'intimité et la quiétude
- division nette des aires selon la fonction plutôt qu'aménagement à aires ouvertes
- choix quelconque et diversité des aires communes
- séparation des aires privées et des aires communes
- nombre pas trop élevé de personnes devant partager la salle de bains
- cuisine suffisamment grande pour permettre à une ou deux personnes de préparer les repas
- insonorisation
- durabilité des revêtements de finition
- aspect normal du logement

[1] Consultez aussi la publication SCHL *Votre guide pour la location d'un logement*, **www.schl.ca**

Dans le cas des logements-services, les bâtiments de plus petite taille peuvent connaître davantage de succès que ceux d'envergure lorsqu'on envisage la qualité de vie des occupants.

La bonne conception peut compenser certains conflits mineurs de style de vie qui risquent de se produire dans toute situation de partage, sinon la piètre qualité de conception risque d'amplifier les petits ennuis et les faire dégénérer en problèmes majeurs. De bonnes communications, le respect et l'adoption de règles de prévention peuvent compenser la piètre conception. Par contre, dans le cas de colocataires sans aptitudes et de dysfonctions des styles de vie, la piètre conception risque de se traduire par l'échec du mode d'habitation partagée.

CONCLUSION

L'habitation partagée peut se révéler une option de logement viable et abordable pour les personnes vivant seules, en particulier celles qui touchent un faible revenu ou qui risquent de devenir sans abri. Par contre, au sein du marché locatif privé ou du secteur des logements-services, elle pose des défis tant aux colocataires qu'aux organismes de logement.

Un haut niveau d'aptitudes en relations interpersonnelles et en résolution de conflits s'impose dans les deux secteurs.

L'étude a cerné les mesures que les organismes de logement et les colocataires peuvent adopter pour optimaliser leurs chances de réussite

- outils pour favoriser le jumelage
- intervention en matière de résolution de conflits
- caractéristiques conceptuelles

Directeur de recherche SCHL : Anna Lenk

Consultants pour le projet de recherche :
Social Data Research Ltd. avec SPARC-BC et Luba Serge

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 07-09-05

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

64852